SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2164470 - SP (2024/0308440-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	IRMAOS MODA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
		PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
		IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
		GUSTAVO CÂNDIDO DOS SANTOS - SP475687
		ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474
AGRAVADO	:	CAMILA BRUNO CURTI
ADVOGADO	:	RODOLPHO LUIZ DE RANGEL MOREIRA RAMOS - SP318172

EMENTA

=

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. CONDUTA ABUSIVA. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/1997 E DO TEMA 1.095/STJ. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS.

1. Cinge-se a controvérsia à aplicabilidade do regime jurídico da Lei n. 9.514/1997 quando a alienação fiduciária é instituída em favor da própria vendedora, em contratos de compra e venda de imóvel com garantia fiduciária regularmente registrada.

2. O reconhecimento, pelas instâncias ordinárias, da abusividade da garantia fiduciária instituída em favor da própria vendedora afasta, no caso concreto, a incidência da Lei n. 9.514/1997 e do Tema 1.095/STJ, por se tratar de manobra que contorna indevidamente as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. Precedentes.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Documento eletrônico VDA58169769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/07/2026 11:14:32
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: afa0325f-7472-47e6-a8f9-563cf3bc6904

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA58169769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/07/2026 11:14:32
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: afa0325f-7472-47e6-a8f9-563cf3bc6904

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2164470 - SP (2024/0308440-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	IRMAOS MODA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO LÚCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
		PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
		IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
		GUSTAVO CÂNDIDO DOS SANTOS - SP475687
		ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474
AGRAVADO	:	CAMILA BRUNO CURTI
ADVOGADO	:	RODOLPHO LUIZ DE RANGEL MOREIRA RAMOS - SP318172

EMENTA

=

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. CONDUTA ABUSIVA. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/1997 E DO TEMA 1.095/STJ. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS.

1. Cinge-se a controvérsia à aplicabilidade do regime jurídico da Lei n. 9.514/1997 quando a alienação fiduciária é instituída em favor da própria vendedora, em contratos de compra e venda de imóvel com garantia fiduciária regularmente registrada.

2. O reconhecimento, pelas instâncias ordinárias, da abusividade da garantia fiduciária instituída em favor da própria vendedora afasta, no caso concreto, a incidência da Lei n. 9.514/1997 e do Tema 1.095/STJ, por se tratar de manobra que contorna indevidamente as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. Precedentes.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por IRMÃOS MODA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. contra decisão que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 288):

Documento eletrônico VDA57665245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/06/2026 14:22:31
Código de Controle do Documento: 75ccb3ec-4b0b-4d31-8454-c822b46393b4

> APELAÇÃO - Ação de Rescisão Contratual c. c. Restituição de Quantias Pagas - Instrumento Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da ré, alegando que não há se falar em rescisão do contrato entabulado entre as partes em razão da existência de pacto de alienação fiduciária e a incidência do procedimento expropriatório aludido na - Descabimento - Lei nº 9.514/97 Ainda que se reconheça a existência de Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia, averbado na respectiva matrícula imobiliária, é certo que, na hipótese "sub judice", a alienação fiduciária foi instituída em favor da própria vendedora e empreendedora, a ré, e não para instituição financeira, o que caracteriza conduta abusiva da promitente vendedora, por se tratar estratégia visando contornar as garantias previstas no Código de Defesa do Consumidor e Código Civil, o que torna possível a rescisão contratual perseguida pela autora, não se aplicando, portanto, o decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1891498/SP (Tema 1095) - Artifício que afasta a incidência do regramento contido na Lei n.º 9.514/97 que pertine ao pacto de alienação fiduciária, devendo a questão ser regulada pela legislação consumerista e civil - Rescisão contratual reconhecida, com determinação de restituição de 80% do montante pago - Recurso desprovido.

A agravante sustenta violação do art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, ao argumento de que a alienação fiduciária pode ser celebrada pelo próprio vendedor do imóvel, inexistindo exigência legal de credor distinto ou instituição financeira. Afirma que o acórdão recorrido reconheceu abusividade com base em mera presunção, sem prova de fraude, prejuízo ou vício contratual, criando restrição não prevista em lei. Invoca doutrina e normas da CGJ/SP para defender a licitude da operação e impugna a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Requer o provimento do agravo interno para viabilizar o conhecimento do recurso especial e, no mérito, reconhecer a validade da alienação fiduciária, com a improcedência da demanda.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 1.018-1.024.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Na origem, cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, envolvendo contrato de compra e venda de imóvel com

Documento eletrônico VDA57665245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/06/2026 14:22:31
Código de Controle do Documento: 75ccb3ec-4b0b-4d31-8454-c822b46393b4

alienação fiduciária em garantia, firmado em 25/4/2018, relativo ao Lote n. 37, Quadra 27, do Loteamento Parque Residencial Santo Afonso, em Porto Ferreira/SP.

A sentença afastou o rito da Lei n. 9.514/1997 e condenou a agravante a restituir 80% dos valores pagos. O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão, qualificando a alienação fiduciária em favor da vendedora como "conduta abusiva" e "estratégia visando contornar as garantias previstas no CDC e no Código Civil", afastando a Lei n. 9.514/1997 e o Tema n. 1.095/STJ.

O Tribunal *a quo* assim se manifestou sobre a *questio juris* (fls. 289-290):

> O recurso não comporta provimento.
>
> Isso porque, ao contrário do que se alega nas razões recursais, não há se falar em impossibilidade de desfazimento do negócio de compra e venda celebrado entre as partes, uma vez que, ainda que se reconheça a existência e o respectivo registro de Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia no contrato entabulado entre as partes, é certo que, na hipótese "sub judice", **a alienação fiduciária foi instituída em favor da própria vendedora** e empreendedora, a ré IRMÃOS MODA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (cfr. fls. 123/124), **e não para instituição financeira, o que caracteriza conduta abusiva da promitente vendedora**, ora ré, por se tratar estratégia visando contornar as garantias previstas no Código de Defesa do Consumidor e Código Civil, o que torna possível e necessária a rescisão contratual perseguida pela autora, não se aplicando, portanto, o decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1891498/SP (Tema 1095).

Esse entendimento está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual o reconhecimento da abusividade da garantia fiduciária instituída em favor da própria vendedora (e não de um banco) afasta, no caso concreto, a incidência do regime especial previsto na Lei n. 9.514/1997. Nesse sentido, cito:

> PROCESSUAL CIVIL, DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. TRIBUNAL ESTADUAL QUE ENFRENTOU A APLICAÇÃO DO TEMA 1.095/STJ E DA LEI N. 9.514/1997. AFASTAMENTO FUNDAMENTADO NA ABUSIVIDADE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. INCONFORMISMO COM O RESULTADO. MATÉRIAS DEVIDAMENTE APRECIADAS. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DO CÓDIGO CIVIL. MERA CITAÇÃO

Documento eletrônico VDA57665245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/06/2026 14:22:31
Código de Controle do Documento: 75ccb3ec-4b0b-4d31-8454-c822b46393b4

DE ARTIGOS SEM DEMONSTRAÇÃO DE COMO TERIAM SIDO VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONSTITUÍDA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. MANOBRA ABUSIVA PARA AFASTAR NORMAS PROTETIVAS DO CDC E DO CÓDIGO CIVIL. AFASTAMENTO DA LEI N. 9.514/1997 E DO TEMA 1.095/STJ. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DE LEI FEDERAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrentou expressamente as teses, afastando a Lei 9.514/1997 e o Tema 1.095/STJ por reconhecer a abusividade da garantia fiduciária instituída em favor da própria vendedora, ainda que em sentido contrário ao interesse das recorrentes.

2. A mera indicação de dispositivos supostamente violados do Código Civil não basta ao manejo do recurso especial, exigindo-se demonstração específica e clara de como teriam sido contrariados.

3. **A alienação fiduciária instituída em favor da própria vendedora constitui manobra abusiva que visa a afastar indevidamente as normas protetivas previstas no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil, mostrando-se escorreito o afastamento da aplicação do Tema 1.095/STJ e do regramento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.**

4. O Tema 1.095/STJ firmou a tese de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto deverá observar a Lei n. 9.514/1997, afastando-se o CDC. Por consequência lógica, uma vez que foi constatada pelas instâncias ordinárias a abusividade da garantia de alienação fiduciária, correto o afastamento do tema repetitivo, inexistindo violação de lei federal.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(REsp n. 2.237.244/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026.)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. CONDUTA ABUSIVA. INAPLICABILIDADE, NA ESPÉCIE, DA LEI 9.514/1997 E DO TEMA 1.095/STJ. ART. 22, § 1º, DA LEI 9.514/1997. NEGATIVA DE VIGÊNCIA INEXISTENTE. EFEITO SUSPENSIVO. ART. 1.029, § 5º, I, DO CPC. AUSÊNCIA DE FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE IDENTIDADE FÁTICO-JURÍDICA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA57665245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/06/2026 14:22:31
Código de Controle do Documento: 75ccb3ec-4b0b-4d31-8454-c822b46393b4

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas a e c do art. 105, III, da CF, interposto contra acórdão que, em ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores, reconheceu a abusividade da alienação fiduciária instituída em favor da própria vendedora, afastou a disciplina da Lei 9.514/1997 e do Tema 1095/STJ, e determinou a devolução de 80% das parcelas pagas.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação do art. 22, § 1º, da Lei 9.514/1997, por suposto afastamento indevido dos arts. 26 e 27 da mesma lei; (ii) é aplicável, no caso, a disciplina da Lei 9.514/1997 e o Tema 1095/STJ; (iii) é cabível a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, à luz do art. 1.029, § 5º, I, do CPC; e (iv) se se configurou dissídio jurisprudencial apto à uniformização.
3. A qualificação de abusiva da garantia fiduciária instituída em favor da própria vendedora afasta, no caso concreto, a incidência do regime especial da Lei 9.514/1997, sem negar vigência ao art. 22, § 1º; o pedido de efeito suspensivo não se justifica pela ausência de demonstração concreta e cumulativa de probabilidade do direito e perigo de dano; o dissídio jurisprudencial não se comprova ante a falta de similitude fático-jurídica entre o paradigma e a hipótese julgada.
5. Justifica-se a conclusão porque o acórdão recorrido reconheceu, de forma expressa, que a alienação fiduciária em favor da própria vendedora visou contornar garantias do CDC e do CC, motivo pelo qual afastou, na espécie, a Lei 9.514/1997 e o Tema 1.095/STJ; a decisão de admissibilidade indeferiu o efeito suspensivo por inexistirem fumus boni iuris e periculum in mora, salientando que o risco de execução provisória, por si, não autoriza a medida; e registrou a inaplicabilidade dos Temas 577 e 1.095/STJ, por tratar-se de controvérsia sobre a validade da cláusula fiduciária quando a credora é a própria vendedora, distinguindo o paradigma indicado.
4. Recurso especial não provido.
(REsp n. 2.200.420/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA57665245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/06/2026 14:22:31
Código de Controle do Documento: 75ccb3ec-4b0b-4d31-8454-c822b46393b4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.164.470 / SP

Número Registro: 2024/0308440-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10027000520228260472

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: IRMAOS MODA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	: RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
	PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
	IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
	GUSTAVO CÂNDIDO DOS SANTOS - SP475687
	ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474
RECORRIDO	: CAMILA BRUNO CURTI
ADVOGADO	: RODOLPHO LUIZ DE RANGEL MOREIRA RAMOS - SP318172

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: IRMAOS MODA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	: RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
	PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
	IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
	GUSTAVO CÂNDIDO DOS SANTOS - SP475687
	ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474

Documento eletrônico VDA58138525 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:48:30
Código de Controle do Documento: abce66b3-9022-494b-9701-838092deed15

AGRAVADO : CAMILA BRUNO CURTI
ADVOGADO : RODOLPHO LUIZ DE RANGEL MOREIRA RAMOS - SP318172

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138525 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:48:30
Código de Controle do Documento: abce66b3-9022-494b-9701-838092deed15